

Årsredovisning för
Brf Ankaret 23
716422-1884

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ankaret 23, 716422-1884 får härmed avge årsredovisning för 2015, bolagets XX räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1993-04-01. Föreningens firma är Brf Ankaret 23.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Ledamöter

Torbjörn Johansson	ledamot, ordförande
Felix von Stedingk	ledamot
Pernilla Persson	ledamot (t.o.m. 28/5)
Johan Helander	ledamot (t.o.m. 28/5)
Anders Nygren	ledamot (fr. 28/5)
Sandra Li Gustafsson	ledamot (fr. 28/5)
Andreas Carlander	ledamot (fr. 28/5)
Jakob Kejerud	ledamot (fr. 28/5)

Revisor

Anders Venström

Ordinarie föreningsstämma hölls 28:e maj.
Styrelsen har haft 11 antal protokollförda sammanträden.

Valberedning

Föreningen har inte haft någon person i valberedningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten som uppfördes 1941 och ligger på Alströmmergatan 35 i Stockholm, med fastighetsbeteckning Ankaret 23. Föreningen upplåter 35 st lägenheter och har 14 parkeringsplatser, samtliga uthyrda. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2013-09-12

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Valvet Förvaltning AB

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Medlemsinformation

Under året har 4 (7) överlåtelser ägt rum. Föreningen har 42 (43) st medlemmar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har inte haft några större händelser under året. Det har dock gjorts flera mindre renoveringar och förbättringar såsom inköp av cykelställ, uppfräschning av vind- och källarförråd, inventering av undercentral, inventering av lås, takinspektion, spolning och inspektion av avloppsstammar, och inspektion av elstammar.

Styrelsen har även genomfört en upphandling av nya förvaltare, men har valt att stanna hos Valvet AB.

Föreningen har även rustat upp parkeringsplatser och tecknat avtal med Parking Partner.

Slutligen så har även föreningen omsatt ett lån hos Swedbank, vilket nu är tecknat till en lägre ränta vilket får en stor positiv effekt på föreningens ekonomi.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 046	1 261	860	888	825
Resultat efter finansiella poster, tkr	-49	-854	-560	-477	-598
Soliditet*	47	46	61	62	65
Bostadsrättsyta	1 190	1 190	1 190	1 190	1 190
Total yta (bostäder och lokaler)	1 180	1 180	1 180	1 180	1 180
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	651	651	603	604	542
Lån / kvm bostadsrättsyta	5 968	6 039	6 111	4 075	4 148
Fastighetens belåningsgrad, %	31,00	32,00	32,00	23,00	24,00
Taxeringsvärde, tkr	22 800	22 800	22 800	21 000	21 000
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	10 380	10 380	10 380	10 380	10 380
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	29,26	29,26	29,26	29,26	29,26
Avskrivning / kvm total yta	239	254	115	261	261
Elkostnad / kvm total yta	24	7	24	25	72
Värmekostnad / kvm total yta	143	135	161	135	131
Vattenkostnad / kvm total yta	31	31	17	27	38

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2015 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1. Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och kan ha haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna, främst föreningens redovisning av anläggningstillgångar.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-3 939 208
årets resultat	-49 346
Totalt	-3 988 554
avsättning till yttre fond	34 526
uttag ur yttre fond	-15 952
balanseras i ny räkning	-4 007 128
Summa	-3 988 554

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 045 690	1 260 568
		<u>1 045 690</u>	<u>1 260 568</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-35 168	-36 073
Reparationer	4	-50 712	-299 568
Underhåll	5	-15 952	-439 328
Taxebundna kostnader	6	-357 148	-333 212
Fastighetskatt		-43 505	-42 595
Förvaltningskostnader	7	-179 734	-439 493
Styrelsearvode	8	-	-11 110
Fastighetskostnader		<u>-682 219</u>	<u>-1 601 379</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		<u>363 471</u>	<u>-340 811</u>
Avskrivningar		-282 352	-299 615
Rörelseresultat		<u>81 119</u>	<u>-640 426</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		105	2 167
Räntekostnader och liknande kostnader	14	-130 570	-215 570
Resultat efter finansiella poster		<u>-49 346</u>	<u>-853 829</u>
Arets resultat		<u>-49 346</u>	<u>-853 829</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 559 573	10 300 312
Fastighetsförbättringar	10	29 335	1 538 354
		<u>11 588 908</u>	<u>11 838 666</u>
Summa anläggningstillgångar		11 588 908	11 838 666
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		204 753	204 753
Övriga fordringar	11	12 588	13 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 340	83 491
		<u>303 681</u>	<u>301 637</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 817 223	1 900 371
Summa omsättningstillgångar		2 120 904	2 202 008
SUMMA TILLGÅNGAR		13 709 812	14 040 674

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 380 286	10 380 286
Upplåtelseavgifter		-	180 531
		<u>10 380 286</u>	<u>10 560 817</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 939 208	-3 265 910
Årets resultat		-49 346	-853 829
		<u>-3 988 554</u>	<u>-4 119 739</u>
Summa eget kapital		<u>6 391 732</u>	<u>6 441 078</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 089 787	7 186 211
		<u>7 089 787</u>	<u>7 186 211</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld	14	48 212	-
Leverantörsskulder		52 656	327 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	127 425	85 403
		<u>228 293</u>	<u>413 385</u>
Summa skulder		<u>7 318 080</u>	<u>7 599 596</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 709 812</u>	<u>14 040 674</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	7 321 000	7 321 000
	<u>7 321 000</u>	<u>7 321 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-49 346	-853 829
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		282 352	299 615
		<u>233 006</u>	<u>-554 214</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		233 006	-554 214
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 044	198 133
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-185 093	21 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 869	-334 858
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-32 594	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-32 594	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-96 424	-85 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 424	-85 342
Årets kassaflöde		-83 149	-420 200
Likvida medel vid årets början		1 900 372	2 320 572
Likvida medel vid årets slut		1 817 223	1 900 372

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Brf Ankaret 23 är en mindre förening har utnyttjat en mindre förenings möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	År	Andel av bokf värde i %
Stomme, grund och restpost	80	60,8
VVS , Panna/undercentral 15 %	25	1,5
Fasad	40	9,0
Balkonger	40	7,5
Badrumsrenovering 2008	23	9,0
Dränering	23	3,0
Tak	11	1,0
Trapphus	20	1,0
Hiss, gejdrar & korg 50 %	6	0,7
Säkerhetsdörrar	23	4,5
Tvättstugor	15	1,0
Tvättstugor, maskiner	12	1,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Maskiner	5 - 10	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	774 440	774 440
Hysesintäkter, garage och parkering	193 550	184 607
Kabel-TV	77 700	77 700
Övriga intäkter	-	223 839
	1 045 690	1 260 586

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Material	7 301	904
Snöröjning och sandning	18 185	17 501
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	3 633	17 543
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	6 049	125
	35 168	36 073

Not 4 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesbostäder	2 488	-
El, värme, vatten och ventilation	23 605	52 426
Vattenskador	-	212 715
Tvättstuga, tvättutrustning	10 765	9 499
Hissar	8 415	5 477
Fönster, portar och balkonger	-	8 580
Tak och fasader	-	6 551
Övriga reparationer	5 439	4 320
	<u>50 712</u>	<u>299 568</u>

Not 5 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El, värme, vatten och ventilation	6 869	-
Tvättstuga, tvättutrustning	-	25 875
Hissar	1 583	1 583
Övriga underhållskostnader	7 500	411 870
	<u>15 952</u>	<u>439 328</u>

Not 6 Taxebundna kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	27 741	8 735
Uppvärmning	168 499	159 559
Vatten	36 420	37 017
Sopor, grovsopor	20 272	20 246
Kabel-TV	104 216	107 655
	<u>357 148</u>	<u>333 212</u>

Not 7 Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförsäkring	20 005	19 951
Självrisker, hyresförluster etc.	-	246 045
Förvaltningskostnader, avtal	133 212	134 306
Revision	11 875	10 688
Förvaltningskostnader	7 005	17 355
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	2 746	4 410
Övriga förvaltningskostnader	4 891	6 738
	<u>179 734</u>	<u>439 493</u>

Not 8 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	-	8 565
Sociala kostnader	-	2 545
	<u>-</u>	<u>11 110</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	11 508 725	11 508 725
-Omklassificeringar	1 972 380	-
Vid årets slut	<u>13 481 105</u>	<u>11 508 725</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 208 413	-978 239
-Omklassificeringar	-434 026	-
-Årets avskrivning	-279 093	-230 174
Vid årets slut	<u>-1 921 532</u>	<u>-1 208 413</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>11 559 573</u>	<u>10 300 312</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	10 600 000		10 600 000
Mark	12 200 000		12 200 000
	<u>22 800 000</u>	<u>-</u>	<u>22 800 000</u>

Not 10 Fastighetsförbättringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 573 086	1 573 086
-Omklassificeringar	-1 573 086	-
Vid årets slut	-	1 573 086
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-348 353	-295 969
-Omklassificeringar	348 353	-
-Årets avskrivningar	-	-52 384
Vid årets slut	-	-348 353
 Markanläggningar		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	343 084	343 084
-Omklassificeringar	-343 084	-
Vid årets slut	-	343 084
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-80 052	-68 616
-Omklassificeringar	80 052	-
-Årets avskrivning	-	-11 436
Vid årets slut	-	-80 052
 Maskiner		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	137 950	137 950
-Nyanskaffningar	32 594	-
-Omklassificeringar	-137 950	-
Vid årets slut	32 594	137 950
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-137 950	-137 950
-Omklassificeringar	137 950	-
-Årets avskrivning	-3 259	-
Vid årets slut	-3 259	-137 950
 Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	56 210	56 210
-Omklassificeringar	-56 210	-
Vid årets slut	-	56 210
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 621	-
-Omklassificeringar	5 621	-
-Årets avskrivning	-	-5 621
Vid årets slut	-	-5 621
	29 335	1 538 354

Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	279	174
Skattefordringar	12 309	13 219
	<u>12 588</u>	<u>13 393</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	14 942	15 025
Förvaltararvode	33 303	33 303
ComHem	6 780	6 629
Ownit	19 425	19 425
Snöskottning	7 000	-
Borätterna	4 890	4 890
Hiss	-	1 583
Övrigt	-	2 636
	<u>86 340</u>	<u>83 491</u>

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 722 400	5 657 886	180 531	-3 265 910	-853 829
Avsättning till yttre fond			-180 531	180 531	
Resultatdisposition				-853 829	853 829
Årets resultat					-49 346
	<u>4 722 400</u>	<u>5 657 886</u>	<u>-</u>	<u>-3 939 208</u>	<u>-49 346</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Löptid	2014-12-31	Förändring	2015-12-31
Swedbank	0,754		427 496	-	427 496
Swedbank	0,654		1 985 927	-	1 985 927
Swedbank	0,9		2 475 000	25 000	2 425 000
Swedbank	0,9		2 297 788	23 212	2 251 364
Kortfristig del			-	48 212	48 212
			<u>7 186 211</u>	<u>96 424</u>	<u>7 137 999</u>

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Långgivare	2015-12-31
Swedbank	48 212

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	3 298	10 117
Förutbetalda hyror och avgifter	91 860	62 776
Upplupen revisionskostnad	10 000	9 000
Värme	19 273	-
Vatten	2 148	-
Sopor	845	-
Övrigt	-	3 510
	<u>127 424</u>	<u>85 403</u>

Underskrifter

Stockholm, 16-04-2016
Ort och datum


Felix von Stedingk
Styrelseledamot


Torbjörn Johansson
Styrelseledamot


Pernilla Persson
Styrelseledamot


Johan Helander
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5-2016.


Anders Venström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf. Ankaren 23, org.nr 716 422 – 1884**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **Brf Ankaren 23** för räkenskapsåret **2015-01-01 - 2015-12-31**. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

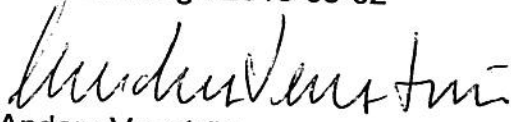
Jag tillstyrker

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerhaninge 2016-05-02


Anders Venström